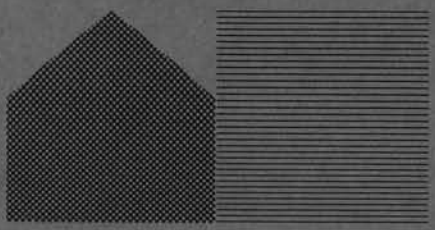
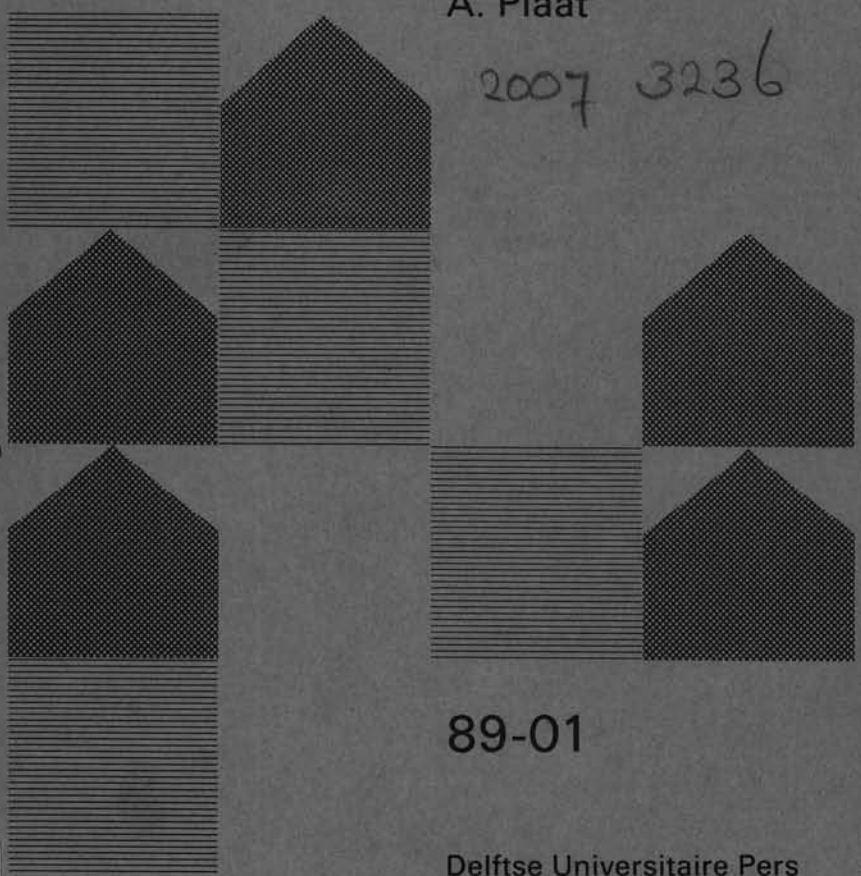
WERKDOKUMENT



DE ONTWIKKELING VAN DE WOONUITGAVEN IN DE HUURSECTOR, 1986-2000

J.B.S. Conijn
I.L. Ooms
A. Plaat

2007 3236



89-01

Delftse Universitaire Pers

NDERZOEKSINSTITUUT VOOR TECHNISCHE BESTUURSKUNDE
ktie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt
ZMT

1691632 H

DE ONTWIKKELING VAN DE WOONUITGAVEN IN DE HUURSECTOR, 1986-2000

Bibliotheek TU Delft
C 1701533

DE ONTWIKKELING VAN DE WOONUITGAVEN IN DE HUURSECTOR, 1986-2000

Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde (OTB)
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Telefoon (015) 783005

DE ONTWIKKELING VAN DE WOONUITGAVEN IN DE HUURSECTOR, 1986-2000

EEN HERBEREKENING VAN DE ONTWERP NOTA VOLKSHUISVESTING IN DE JAREN NEGENTIG

J.B.S. Conijn
I.L. Ooms
A. PLaat

2007 3236

BIBLIOTHEEK TECHNISCHE UNIVERSITEIT
Schuttersveld 2
Delft

Werkdocument 89-01

Delftse Universitaire Pers, maart 1989

De werkdocumenten van het OTB worden uitgegeven door:

Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
telefoon: (015) 783254

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Raad voor de Volkshuisvesting

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, 's-GRAVENHAGE

ISBN 90-6275-542-9

NUGI: 655

Copyright 1989 by J.B.S. Conijn, I.L. Ooms and A. Plaat

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher, Delft University Press, Delft, The Netherlands.

INHOUDSOPGAVE PAG.

VOORWOORD 1

1. INLEIDING 3

2. DE VERONDERSTELLINGEN 5

3. DE ONTWIKKELING VAN DE WONINGVOORRAAD EN DE WOONUITGAVEN; 1986-2000 9
3.1. Inleiding 9
3.2. De ontwikkeling van de woningvoorraad 9
3.3. De stijging van de huurprijzen 10
3.4. De stijging van de netto-huurquotes 12

4. ENKELE VARIANTEN 17
4.1. Inleiding 17
4.2. De partiële varianten 17
4.2.1. De invloed op de huurprijzen 18
4.2.2. De invloed op de netto-huurquotes 19
4.3. Enkele aanvullende varianten 21

5. SAMENVATTING 25

LITERATUUR 27

VOORWOORD

Begin januari is door het OTB een notitie naar buiten gebracht, waarin duidelijk werd gemaakt dat de Ontwerp Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig onjuiste analyses bevat over de toekomstige ontwikkeling van de woonuitgaven in de huursector. Kort daarop is door staatssecretaris Heerma, daarover om opheldering gevraagd door de Raad voor de Volkshuisvesting, die bezig was met het opstellen van een advies over de Ontwerp Nota, erkend dat in de Ontwerp Nota ten onrechte geen rekening is gehouden met een aantal uitgavenverhogende maatregelen. Herziene berekeningen wilde de staatssecretaris pas publiceren in de definitieve nota. De Raad voor de Volkshuisvesting heeft vervolgens aan het OTB een opdracht verstrekt om aanvullende berekeningen te maken over de stijging van de woonuitgaven. In het bijzonder diende te worden nagegaan welke factoren verantwoordelijk zijn voor de stijging van de woonuitgaven in de periode 1990-2000.
In dit werkdocument zijn de onderzoeksresultaten van de werkzaamheden voor de Raad voor de Volkshuisvesting weergegeven. Een samenvatting van dit werkdocument is als bijlage gevoegd bij het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting.

Johan Conijn

1. INLEIDING

In de "Ontwerp Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig", met als ondertitel "Van bouwen naar wonen", wordt betrekkelijk weinig aandacht geschonken aan de financiële consequenties van het waargenomen beleid voor de bewoners. Voor de eigenaar-bewoners wordt geen enkel toekomstbeeld geschetst van de financiële lasten die in deze sector het komende decennium gedragen zullen moeten worden. Ten aanzien van de huurders wordt in feite volstaan met twee figuren (Ontwerp Nota, p. 62). Met name voor de huurders schiet deze summiere informatie tekort omdat veel beleidsvoornemens tot hogere woonuitgaven in de huursector zullen leiden.
De Ontwerp Nota wekt bovendien de indruk dat de stijging van de woonuitgaven in de huursector in de periode 1986-2000 beperkt zal zijn. Zo kan uit de Ontwerp Nota (p. 62) worden afgeleid dat het aandeel huishoudens met een netto-huurquote van meer dan 20% zal toenemen van 35 tot 42%. Deze gegevens uit de Ontwerp Nota zijn evenwel op onjuiste analyses gebaseerd. Bij de berekening van de woonuitgaven in het jaar 2000 zijn onder meer de volgende uitgavenverhogende maatregelen buiten beschouwing gebleven:

- het huurverhogende effect van woningverbetering en groot-onderhoud;
- de stijging van de huur van nieuwe woningen met 1,5% boven de trendmatige huurverhoging;
- het huurverhogende effect van de huurharmonisatie;
- de recente aanpassingen van de individuele huursubsidie; er is gerekend alsof de subsidietabellen uit 1985 ook nog in 2000 zouden gelden, terwijl de tabellen jaarlijks worden aangepast en er per 1 juli 1988 ingrijpende bezuinigingen zijn doorgevoerd.

Met het Woonuitgavenmodel van het OTB zijn voor de huursector alternatieve berekeningen gemaakt, waarbij wel rekening is gehouden met de beleidsvoornemens van de Ontwerp Nota. Tevens zijn varianten doorgerekend zodat de afzonderlijke invloed van allerlei maatregelen op de ontwikkeling van de woonuitgaven kan worden vastgesteld.
De volgende paragraaf geeft een beeld van de veronderstellingen die bij de berekeningen zijn gehanteerd. De Ontwerp Nota heeft hierbij het uitgangspunt gevormd, zodat de basisvariant overeenkomt met het basisscenario uit de Ontwerp Nota. De uitkomsten van de basisvariant worden in de derde paragraaf gepresenteerd. Hierbij worden twee perioden onderscheiden. De eerste periode is 1986-1990. De ontwikkeling van de woonuitgaven in deze periode is het gevolg van het reeds gevoerde beleid. De tweede periode is 1990-2000 en geeft een beeld van de wijze waarop het voorgenomen beleid de woonuitgaven zal beïnvloeden. Vervolgens zal in de vierde paragraaf een nadere analyse van de stijging van de woonuitgaven worden gepresenteerd. In het bijzonder is hierbij aan de orde door welke factoren de woonuitgaven

in de periode 1990-2000 zullen toenemen. Daarnaast zullen ook enkele varianten worden doorgerekend met andere veronderstellingen. Dit werkdocument wordt met een samenvatting afgesloten.

2. DE VERONDERSTELLINGEN

De uitkomsten van het Woonuitgavenmodel worden bepaald door het model en de exogene veronderstellingen. Voor de opzet van het model en de wijze waarop de woonuitgaven in de toekomst worden berekend, wordt verwezen naar eerdere publicaties (Conijn, Van Deudekom en Ooms, 1987a en 1987b). Hier zal worden volstaan met het geven van een overzicht van de belangrijkste, exogene veronderstellingen, die in de basisvariant zijn gehanteerd. Zoals reeds in de inleiding is vermeld zijn de veronderstellingen ontleend aan het basisscenario van de Ontwerp Nota. Aangezien in de Ontwerp Nota een aantal zaken niet expliciet wordt vermeld, was het op onderdelen nodig een nadere invulling te geven aan de beleidsvoornemens van de Ontwerp Nota.

Zoals ook in de Ontwerp Nota is gedaan, wordt over de economische ontwikkeling het volgende verondersteld:

reële economische groei	2%
inflatie	2%

Aangezien het aantal huishoudens toeneemt, leidt deze nominale, macro-economische groei van 4%, tot een mindere groei van het inkomen per huishouden. Voorts wordt in de basisvariant aangenomen dat voor de onderscheiden huishoudenscategorieën de procentuele inkomensstijging gelijk is.

Ten behoeve van de berekening van de huurwoningvoorraad moet een groot aantal veronderstellingen worden gemaakt. In tabel 1 wordt de nieuwbouw van woningen weergegeven. Hierbij wordt in de huursector een onderscheid gemaakt naar non-profit en profit. De huurwoningen in de non-profitsector komen overeen met de geprogrammeerde woningen in de sociale huursector. De huurwoningen in de profitsector zullen deels als premiehuurwoningen en deels als woningen in de vrije sector, inclusief premie C, worden gerealiseerd. De daling van het aantal profithuurwoningen vloeit voort uit de samenstelling van het indicatieve woningbouwprogramma van de Ontwerp Nota, waarin zowel het aantal premiehuurwoningen als het aantal premie C-woningen na verloop van tijd terugloopt. Verder wordt aangenomen dat de woningen met een jaar vertraging voltooid zijn, waarbij er 6% uitval is. Naast de nieuwbouw vinden er ook anderszins toevoegingen aan de woningvoorraad plaats. Deze toevoegingen anderszins zijn op 3.000 woningen per jaar gesteld.

Tabel 1. Het aantal nieuwbouwwoningen op basis van de uitgangspunten van de Ontwerp Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig, 1989-1999

	huur			
	non-profit	profit	koop	totaal
1989 (1)	29.500	9.500	59.500	98.500
1990	25.000	9.500	55.500	90.000
1991	21.500	9.500	55.500	86.500
1992	18.500	9.500	56.500	84.500
1993	16.500	9.500	57.500	83.500
1994	15.000	8.000	58.000	81.000
1995	15.000	6.000	59.000	80.000
1996	15.000	5.000	60.000	80.000
1997	15.000	4.000	61.000	80.000
1998	15.000	4.000	61.000	80.000
1999	15.000	4.000	61.000	80.000

(1) Het betreft het programmajaar; in 1989 is het aantal koopwoningen in de vrije sector ten opzichte van de Ontwerp Nota met 4.000 verhoogd.

Vervolgens geeft tabel 2 het aantal huurwoningen weer dat wordt verbeterd met een huursprong. Behalve de gesubsidieerde verbeteringen worden ook ongesubsidieerde verbeteringen onderscheiden. De mate waarin de gesubsidieerde woningverbeteringen momenteel tot een huursprong leiden, is ontleend aan KODAL-gegevens. Een van de beleidsvoornemens uit de Ontwerp Nota is dat in de toekomst ook na groot-onderhoud een huursprong zal moeten plaatsvinden. In tabel 2 komt dit naar voren, doordat in 1993 het aantal verbeteringen aanmerkelijk hoger is. Ook bij de verbeteringen wordt ten opzichte van het programmajaar met een vertraging van een jaar gewerkt.

Tabel 2. Het aantal verbeteringen van huurwoningen met een huursprong op basis van de uitgangspunten van de Ontwerp Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig, 1989-1999

	gesubsidieerd	ongesubsidieerd	totaal
1989 (1)	33.580	10.000	43.580
1990	35.650	10.000	45.650
1991	33.810	10.000	43.810
1992	31.970	10.000	41.970
1993	65.000	15.000	80.000
1994-1999	58.750	15.000	73.750

(1) Het betreft het programmajaar.

In de Ontwerp Nota wordt aangenomen dat het aantal onttrekkingen aan de woningvoorraad geleidelijk zal toenemen. Tabel 3 geeft deze onttrekkingen weer. Op basis van gegevens uit het verleden wordt verondersteld dat 70% van de onttrekkingen in de huursector zullen plaatsvinden.

Tabel 3. Het aantal onttrekkingen van woningen op basis van de uitgangspunten van de Ontwerp Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig, 1989-1999

	huur	koop	totaal
1989	9.100	3.900	13.000
1990	9.100	3.900	13.000
1991	9.100	3.900	13.000
1992	9.100	3.900	13.000
1993	11.200	4.800	16.000
1994	11.200	4.800	16.000
1995	11.200	4.800	16.000
1996	11.200	4.800	16.000
1997	11.200	4.800	16.000
1998	14.000	6.000	20.000
1999	14.000	6.000	20.000

De voorraad huurwoningen neemt behalve door onttrekkingen ook door omzettingen af. In de Ontwerp Nota wordt gesteld dat in 2000, mede als gevolg van de omzettingen van huur naar koop, de woningvoorraad voor 52% uit koopwoningen zal bestaan. Berekend kan worden dat hiervoor in de periode 1986 tot en met 1999 in totaal 282.000 omzettingen nodig zijn. Dit is gemiddeld ruim 20.000 woningen per jaar. In het verleden werden vooral de goedkopere huurwoningen omgezet in een koopwoning. Onderdeel van het voorgenomen beleid vormt het stimuleren van de verkoop van duurdere huurwoningen, met name de sociale huurwoningen die gesubsidieerd worden via de dynamische-kostprijsmethode. Bij de berekeningen is aangenomen dat in de komende jaren de omzettingen gelijkmatig over alle huurklassen gespreid zullen zijn.

Ten aanzien van de huurprijsontwikkeling zijn de volgende veronderstellingen gemaakt:

trendmatige huurstijging	3%
aanvangshuurstijging	4,5%

In de toekomst zal bovendien de zogenaamde huursombenadering worden toegepast. De effecten van dit voorgenomen beleid laten zich momenteel niet kwantificeren. Aangenomen is dat een continuering van de huidige huurharmonisatie een goede benadering vormt voor de effecten van dit beleid.

Verder is de groei van het aantal huishoudens ontleend aan het PRIMOS-model. Hierbij is de middenvariant gebruikt, die ook in de Ontwerp Nota het uitgangspunt heeft gevormd. Volgens deze middenvariant zal het aantal huishoudens toenemen van 5,6 mln begin 1986 tot 6,6 mln begin 2000. De

groei van het aantal huishoudens zal zich met name voordoen bij de kleinere huishoudens.

Tot slot vindt de berekening van de individuele huursubsidie plaats door jaarlijks de nieuwe subsidietabellen te bepalen, overeenkomstig hetgeen hierover in de desbetreffende wet staat. De aftopping van de individuele huursubsidie boven de gefixeerde grens van *f* 700,- per maand is gehandhaafd gedurende de gehele periode. Volgens de huidige wet wordt de grens van *f* 700,- immers voor onbepaalde tijd bevroren. De netto-huurquote is dan berekend als het verschil tussen de basishuur en de individuele huursubsidie, gedeeld door het netto-huishoudinkomen.

3. DE ONTWIKKELING VAN DE WONINGVOORRAAD EN DE WOONUITGAVEN; 1986-2000

3.1. Inleiding

Op basis van de veronderstellingen die in de vorige paragraaf zijn weergegeven, zijn de woonuitgaven voor de periode 1986-2000 berekend. Hierbij zijn twee perioden te onderscheiden, te weten 1986-1990 en 1990-2000. De eerste periode geeft een beeld van de ontwikkeling als gevolg van het reeds gevoerde beleid, terwijl de ontwikkeling van de woonuitgaven in de tweede periode mede door de beleidsvoornemens van de Ontwerp Nota wordt bepaald. Verder is van belang dat de situatie in 1986 eveneens berekend is met het Woonuitgavenmodel. Het verschil tussen de berekende situatie in 1986 en de gegevens van het WBO 1985/1986 wordt veroorzaakt door het bijschatten van ontbrekende huren en inkomens en door het feit dat in het Woonuitgavenmodel het theoretische beroep op de individuele huursubsidie wordt vastgesteld, dat in de praktijk hoger blijkt te zijn dan het feitelijke beroep op de individuele huursubsidie. Het verschil tussen beide staat bekend als de 'latente vraag'. Als gevolg hiervan is de berekende netto-huurquote gemiddeld genomen lager dan de netto-huurquote volgens het WBO 1985/1986.
In het vervolg van dit hoofdstuk zal eerst de ontwikkeling van de woningvoorraad worden weergegeven. Hierop aansluitend zal achtereenvolgens een beeld worden geschetst van de stijging van de huurprijzen en die van de netto-huurquotes.

3.2. De ontwikkeling van de woningvoorraad

Op basis van de gemaakte veronderstellingen is het mogelijk een beeld te schetsen van de ontwikkeling van de wonignvoorraad, onderverdeeld naar huur- en koopwoningen. Naast de toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad, is hierbij van belang, dat in de Ontwerp Nota wordt gesteld dat begin 2000 de woningvoorraad mede door de omzettingen van huur- naar koopwoningen voor 52% uit koopwoningen zal bestaan. In tabel 4 is de toename van het aantal huur- en koopwoningen weergegeven. Het blijkt dat op basis van de uitgangspunten van de Ontwerp Nota het aantal huurwoningen nagenoeg niet zal stijgen. De toevoegingen aan de voorraad huurwoningen blijven in de periode 1986-1999 beperkt tot 462.000. Als gevolg van de onttrekkingen en de omzettingen neemt het aantal huurwoningen met 436.000 af. Per saldo neemt de voorraad huurwoningen dus met slechts 26.000 toe. De totale woningvoorraad zal evenwel met 1.041.000 woningen worden vergroot. Deze vergroting van de woningvoorraad zal bijna volledig ten goede komen aan de koopsector.

Tabel 4. De ontwikkeling van de woningvoorraad, inclusief leegstaande woningen, x 1000, 1986-2000

	huur	koop	totaal
situatie begin 1986			
aantallen	3.085	2.326	5.384 (1)
procentuele verdeling	56,8% (2)	43,2% (2)	100%
mutaties 1986-1999 (3)			
nieuwbouw	436	762	1.198
overige toevoegingen	26	26	52
onttrekkingen	-147	-62	-209
omzettingen	-289	289	0
situatie begin 2000			
aantallen	3.084	3.341	6.425
procentuele verdeling	48,0%	52,0%	100%

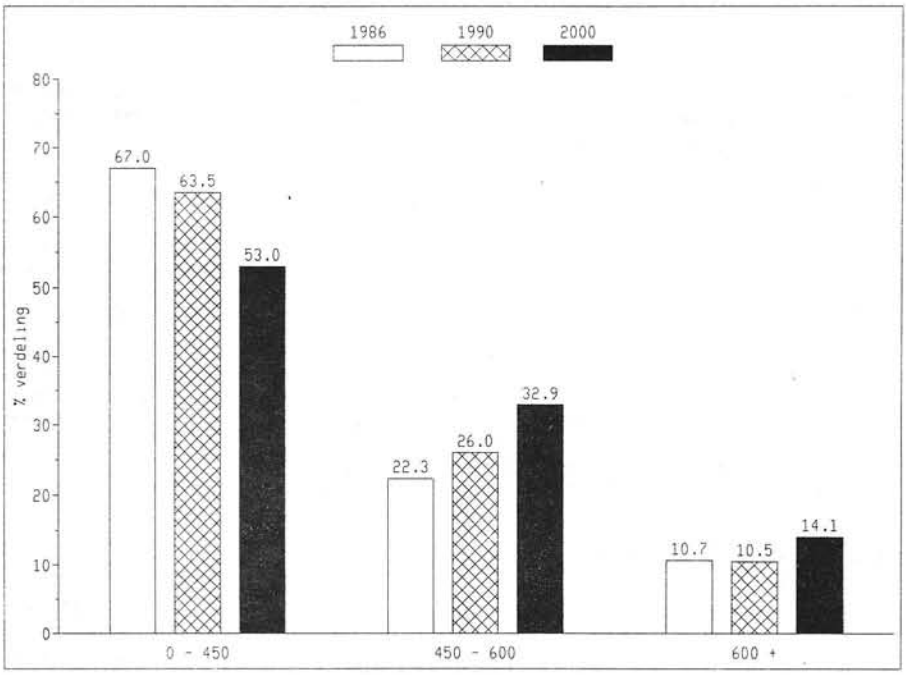
(1) Ontleend aan CBS, Maandstatistiek Bouwnijverheid.
(2) Ontleend aan WBO 1985/1986.
(3) Op basis van de uitgangspunten van de Ontwerp Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig.

In de tweede helft vande jaren tachtig zijnnog relatief veel huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. Ten opzichte van de situatie begin 1986 is de voorraad huurwoningen begin 1990 met 80 à 100.000 toegenomen. Dit impliceert dat in de jaren negentig volgens de uitgangspunten van de Ontwerp Nota de voorraad huurwoningen zal afnemen met 54 à 74.000 woningen. Het aantal huishoudens zal volgens de middenvariant van de PRIMOS-prognose in de jarennegentig met 638.000 toenemen. De verdeling van de woonuitgaven in de huursetcor zal zich dus afspelen in een context van een toenemend aantal huishoudens tegenover een dalende voorraad huurwoningen.

3.3. De stijging van de huurprijzen

De gemiddelde huurprijzen zijn in de periode 1986-1990 al gestegen en zullen ook in het komende decennium verder toenemen. De berekende, gemiddelde basishuur in 1986 was *f* 386,- per maand. In 1990 zal de basishuur zijn opgelopen tot *f* 446,- en voor 2000 wordt een gemiddeld niveau van *f* 658,- berekend. De stijging van het gemiddelde huurniveau bedraagt meer dan de trendmatige huurstijging van 3% per jaar, waardoor er een verschuiving optreedt in de samenstelling van de huurwoningvoorraad naar huurklasse. In figuur 1 is deze verschuiving weergegeven. In 1986 had 67,0% van alle huurwoningen een basishuur tot *f* 450,- per maand; in 1990 zal dit gedaald zijn tot 63,5% en in 2000 zal de voorraad goedkope huurwoningen nog maar een aandeel hebben van 53,0%. De omvang van de twee andere huurklassen neemt daarentegen toe. De toename in de huurklasse van *f* 450,- tot *f* 600,- per maand is van 22,3 naar 32,9% en in de huurklasse van *f* 600,- en meer per maand is 10,7 naar 14,1%.

Figuur 1. De verdeling van de huurwoningvoorraad naar huurprijsklasse (1), in procenten, 1986-1990-2000



Bron: Woonuitgavenmodel, OTB.

(1) Het betreft de basishuur in prijzen van 1986, gedefleerd met de trendmatige huurstijging.

Wanneer deze gegevens worden vergeleken met die uit de Ontwerp Nota, blijken er aanzienlijke verschillen te zijn. Deze verschillen vloeien onder meer voort uit het feit dat in de berekeningen van de Ontwerp Nota enkele ontwikkelingen buiten beschouwing zijn gebleven, zoals:

- het huurverhogende effect van woningverbetering en groot-onderhoud.
- de stijging van de aanvangshuren met 1,5% boven de trendmatige huurstijging;
- het huurverhogende effect van de huurharmonisatie.

In tabel 5 is een overzicht gegeven van de verschillen tussen beide uitkomsten. De analyses van de Ontwerp Nota geven een grote onderschatting van de afname van het aandeel goedkope huurwoningen. Volgens de Ontwerp Nota zal het aandeel huurwoningen met een huur tot *f* 450,- per maand in de periode 1986-2000 afnemen met 5,7%-punt. Het Woonuitgavenmodel laat daarentegen een vermindering zien, die ruim twee maal zo groot is, namelijk 14,0%-punt.

Terzijde zij opgemerkt dat in de Ontwerp Nota een ander huurbegrip wordt

gehanteerd dan de gebruikelijke basishuur. In het huurbegrip van de Ontwerp Nota zijn ook de uitgaven voor water en centraal antennesysteem begrepen. Als gevolg hiervan verschilt de verdeling van de huurwoningvoorraad in 1986 tussen de Ontwerp Nota en het Woonuitgavenmodel.

Tabel 5. De verdeling van de huurwoningvoorraad naar huurprijsklasse (1), volgens de Ontwerp Nota en het Woonuitgavenmodel, in procenten, 1986 en 2000

	Ontwerp Nota (2)			Woonuitgavenmodel		
klasse	1986	2000	mutatie	1986	2000	mutatie
- 450	63,6	57,9	-5,7	67,0	53,0	-14,0
450 - 600	23,0	26,8	+3,8	22,3	32,9	+10,6
600 -	13,3	15,2	+1,9	10,7	14,1	+3,4
totaal	100,0	100,0	0	100,0	100,0	0

(1) De huurprijzen zijn gedefleerd met de trendmatige huurstijging.
(2) Ontleend aan de Ontwerp Nota tabel 8 (p. 44), respectievelijk tabel 12 (p. 50).

3.4. De stijging van de netto-huurquotes

In deze basisvariant is verondersteld dat de nominale, macro-economische groei 4% zal zijn. Aangezien het aantal huishoudens naar verwachting nog met ongeveer 1% per jaar zal toenemen, zal gemiddeld genomen het huishoudinkomen nominaal met ongeveer 3% per jaar stijgen. In het voorafgaande is al gebleken dat het gemiddeld huurniveau met meer dan 3% toeneemt. Als gevolg hiervan mag worden verwacht dat de netto-huurquotes zullen oplopen. Daarnaast zal als gevolg van de aftopping van de individuele huursubsidie de stijging van de netto-huurquotes een extra impuls krijgen. De gemiddelde netto-huurquote voor de drie peiljaren is in tabel 6 weergegeven. Voor alle huurders neemt de gemiddelde netto-huurquote toe van 16,0% in 1986 tot 17,7% in 1990, en vervolgens 20,0% in 2000. De toename van de gemiddelde netto-huurquote is bij de alleenstaanden enigszins groter dan bij de meerpersoonshuishoudens. Bij de alleenstaanden is in 2000 de gemiddelde netto-huurquote opgelopen tot 22,7; bij de meerpersoonshuishoudens is het gemiddelde dan 18,2%.

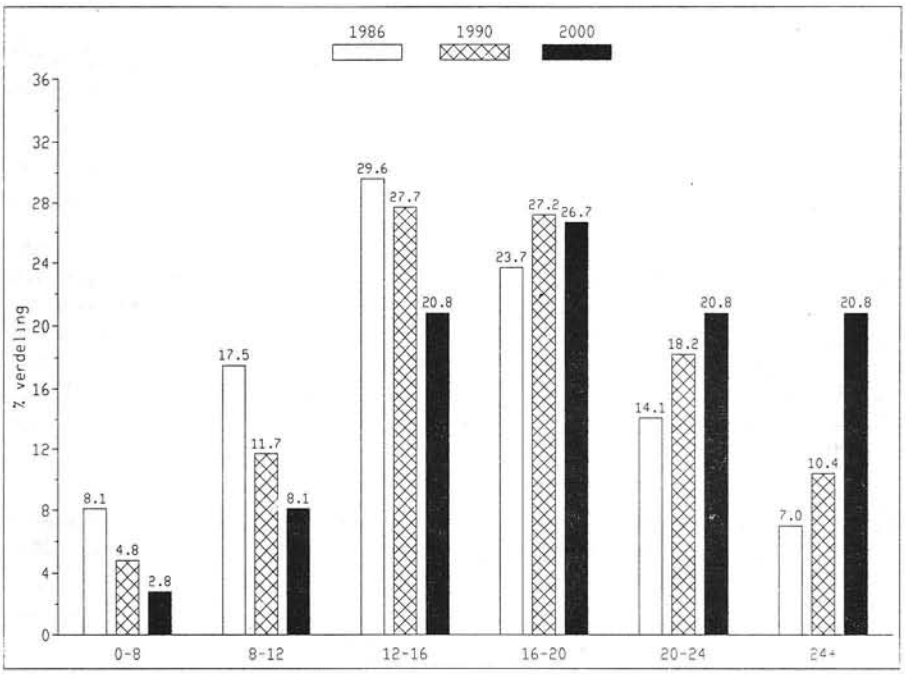
Tabel 6. De gemiddelde netto-huurquote, in procenten, 1986-1990-2000

	alleenstaande	meerpersoons	totaal
1986	18,8	14,7	16,0
1990	20,4	16,2	17,7
2000	22,7	18,2	20,0

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB.

De verdeling van de huishoudens naar de hoogte van de netto-huurquote zal in de periode 1986-2000 sterk verschuiven. In figuur 2 is de procentuele verdeling van alle huurders gegeven voor de drie peiljaren. Het aandeel huurders met een niet al te hoge netto-huurquote tot 16% zal sterk afnemen. In 1986 hadden 55,2% van alle huurders een quote tot 16%; in 2000 is dit aandeel gedaald tot slechts 31,7%. Een reductie derhalve van 23,5%-punt. Als keerzijde hiervan neemt het aandeel huurders met een hoge tot zeer hoge quote aanzienlijk toe. In 1986 had 21,1% van alle huurders een quote van 20% of meer; in 2000 zal dit zijn opgelopen tot maar liefst 41,6%. Spectaculair is hierbij de stijging van het aandeel huurders met een quote van 24% of meer: van 7,0 naar 20,8%!

Figuur 2. De verdeling van de huishoudens in de huursector naar de hoogte van de netto-huurquote, in procenten, 1986-1990-2000



Bron: Woonuitgavenmodel, OTB.

Ook met betrekking tot de stijging van de netto-huurquote wordt in de Ontwerp Nota een afwijkend beeld geschetst. Volgens de Ontwerp Nota zou het aandeel huurders met een quote van 20% of meer in de periode 1986-2000 toenemen van 35 tot 42%, een stijging derhalve van slechts 7%-punt. Volgens het Woonuitgavenmodel bedraagt deze stijging echter 20,5%-punt.

Deels wordt dit verschil veroorzaakt door de onjuiste analyses in de Ontwerp Nota over de ontwikkeling van de huurprijzen. Deels is hier een onjuiste berekening van de individuele huursubsidie debet aan. In de Ontwerp Nota wordt gerekend met de subsidietabellen uit 1985. Hierdoor wordt de jaarlijkse aanpassing van de tabellen niet goed verwerkt. Verder blijft aldus de verscherpte kwaliteitskorting, die in 1988 is ingevoerd, buiten beschouwing. Bovendien is geen rekening gehouden met de aftopping van de individuele huursubsidie boven de gefixeerde grens van *f* 700,- per maand, die op termijn een grote invloed heeft op de omvang van de individuele huursubsidie (zie Conijn, 1988, en Ooms en Papa, 1989).

In aansluiting op het voorafgaande zijn de netto-huurquotes in tabel 7 verder uitgesplitst naar inkomensklasse en naar grootte van het huishouden. De gemiddelde netto-huurquote is hoger naarmate het inkomen lager is, hetgeen op zich een bekend feit is. Verder blijkt uit de tabel dat de toename van de netto-huurquote in de periode 1986-2000 het grootst is bij de laagste inkomensklasse. Naarmate het inkomen hoger is de toename van de netto-huurquote minder groot. De verklaring hiervoor is gelegen in de werking van de aftopping van de individuele huursubsidie. Deze aftopping heeft relatief de grootste invloed op de netto-huurquotes van de laagste inkomensklasse. Tot slot is van belang om bij de interpretatie van de uitkomsten in tabel 7 te weten dat het aantal meerpersoonshuishoudens met een netto-huishoudinkomen tot *f* 17.000,- per jaar in 2000 gering is. De hoge, gemiddelde netto-huurquote van deze groep huishoudens, namelijk 32,6%, heeft slechts op 2% van alle huishoudens betrekking.
Vervolgens geeft tabel 8 de spreiding van de netto-huurquotes verbijzonderd naar de sociaal-economische positie van het hoofd en naar de grootte van het huishouden. De gemiddelde netto-huurquote is bij de alleenstaande uitkeringsontvangers het hoogst. In 1986 was bij deze categorie huishoudens de gemiddelde netto-huurquote 20,5% en dit zal bij de veronderstellingen van de basisvariant in 2000 zijn toegenomen tot 26,1%. Ook bij de gepensioneerde alleenstaanden is de netto-huurquote relatief hoog: in 2000 ligt de gemiddelde quote op 23,4%.

Tabel 7. De gemiddelde netto-huurquote voor alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens naar inkomensklasse, in procenten, 1986-1990-2000

reëel netto-huishoudinkomen (glds, p.j.)	alleenstaande			meerpersoons			totaal		
	1986	1990	2000	1986	1990	2000	1986	1990	2000
- 17.000	20,5	22,7	27,6	23,3	26,9	32,6	21,1	23,3	28,1
17.000 - 22.000	18,3	18,8	20,4	14,9	17,0	21,4	15,9	17,7	20,8
22.000 - 30.000	17,3	18,4	21,1	14,8	16,1	19,0	15,5	16,7	19,8
30.000	15,0	15,3	17,6	13,3	14,8	16,6	13,5	14,9	16,8
totaal	18,8	20,4	22,7	14,7	16,2	18,2	16,0	17,7	20,0

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB.

Tabel 8. De gemiddelde netto-huurquote voor alleenstaanden en meerpersoonshuishoudens, naar sociaal-economische categorie van het huishouden, in procenten, 1986-1990-2000

sociaal-economische categorie	alleenstaande			meerpersoons			totaal		
	1986	1990	2000	1986	1990	2000	1986	1990	2000
werknemer bedrijf (1)	16,8	19,4	20,5	14,0	15,4	17,4	14,6	16,4	18,3
ambtenaar	17,6	19,5	19,3	13,9	16,1	17,8	14,9	16,8	18,2
gepensioneerde	19,7	20,8	23,4	15,5	16,8	18,8	17,7	19,1	21,6
uitkeringsontvanger (2)	20,5	21,4	26,1	16,6	17,7	20,3	18,0	19,0	22,8
totaal	18,8	20,4	22,7	14,7	16,2	18,2	16,0	17,7	20,0

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB.
(1) Inclusief de zelfstandigen.
(2) Inclusief de categorie "overige".

Al met al wordt in de Ontwerp Nota een volledig verkeerd beeld geschetst van de ontwikkeling van de netto-huurquotes in de periode 1986-2000. Volgens de Ontwerp Nota (p. 62) zou de stijging van de netto-huurquotes gematigd zijn. Hieraan liggen evenwel onjuiste analyses ten grondslag. Uit de berekeningen met het Woonuitgavenmodel blijkt dat de stijging van de netto-huurquotes aanzienlijk zal zijn. Voor een deel is deze stijging in de periode 1986-1990 al gerealiseerd. Met name de toename van het aandeel huurders met een zeer hoge quote zal, indien het voorgenomen beleid van de Ontwerp Nota wordt uitgevoerd, echter het komende decennium plaatsvinden.

4. ENKELE VARIANTEN

4.1. Inleiding

In aansluiting op de uitkomsten die in de vorige paragraaf zijn gepresenteerd, zijn enige varianten met het Woonuitgavenmodel doorgerekend. Hierbij zijn twee typen varianten onderscheiden. In de eerste plaats zijn er varianten geformuleerd waarmee partiële effecten kunnen worden bepaald. Uitgaande van de basisvariant, wordt één onderdeel waardoor de woonuitgaven stijgen, steeds buiten beschouwing gelaten. Op deze wijze kan de invloed van dit onderdeel op de stijging van de woonuitgaven worden vastgesteld. Daarnaast zijn er varianten doorgerekend met andere veronderstellingen. Dit betreft een variant met een ongelijke inkomensstijging per sociaal-economische categorie, twee varianten met een andere trendmatige huurstijging en twee varianten met een andere economische groei.

4.2. De partiële varianten

Met de varianten die nu aan bod komen, wordt beoogd vast te stellen door welke factoren die woonuitgaven in de basisvariant zo sterk toenemen. De volgende varianten zijn hiertoe geselecteerd.

geen huurharmonisatie
In deze variant wordt het partiële effect berekend van de huurharmonisatie. Vanaf 1990 wordt de huur van alle woningen uitsluitend verhoogd met de trendmatige huurstijging, die in de basisvariant 3% bedraagt.

aanvangshuurstijging gelijk aan trend
Als uitvloeisel van de veroudering wordt de aanvangshuurstijging in principe hoger vastgesteld dan de trendmatige huurstijging. In deze variant wordt de aanvangshuurstijging, ingaande 1990, gelijk gesteld aan de trendmatige huurstijging, zodat het partiële effect van de hogere aanvangshuurstijging kan worden vastgesteld.

geen verbeteringen
In deze variant worden er vanaf 1990 geen huurwoningen meer verbeterd. Het partiële effect van de woningverbeteringen kan aldus worden bepaald.

geen onttrekkingen
De onttrekkingen van huurwoningen betreffen over het algemeen de oudere, goedkopere woningen, waardoor als gevolg van de onttrekkingen het gemiddelde huurniveau toeneemt. In deze variant vinden er vanaf 1990 geen ont-

trekkingen meer plaats, zodat het partiële effect van de onttrekkingen wordt vastgesteld.

geen omzettingen
In de basisvariant worden er per saldo gemiddeld 20.000 huurwoningen omgezet in koopwoningen. Deze omzettingen vinden gelijkmatig over alle huurklassen plaats. Door vanaf 1990 geen huurwoningen meer om te zetten, kan het partiële effect van de omzettingen worden bepaald.

aanpassing aftoppingsgrens IHS
De aftoppingsgrens bij de IHS ligt momenteel op *f* 700,- per maand, en wordt in de basisvariant niet aangepast. In deze variant stijgt de aftoppingsgrens ingaande het tijdvak 1990/1991 met de trendmatige huurstijging, waardoor het partiële effect van het bevriezen van de aftoppingsgrens zichtbaar wordt.

4.2.1. De invloed op de huurprijzen

De omvang van de partiële effecten op de samenstelling van de huurprijzen is in tabel 9 weergegeven. Uit de tabel blijkt dat de huurharmonisatie van de weergegeven varianten de grootste invloed heeft op het aandeel woningen met een huur tot *f* 450,- per maand. Indien de harmonisatie achterwege blijft, is in 2000 het aandeel goedkope huurwoningen 3,3%-punt groter. Echter, het aandeel woningen met een huur van *f* 600,- of meer per maand is in dat geval ook groter, omdat de huurbevriezing bij woningen, waarvan de huur boven de maximaal redelijke huur ligt, eveneens achterwege blijft. Verder komt naar voren dat bij het achterwege laten van woningverbeteringen het aandeel goedkope huurwoningen 2,4%-punt groter is. De afzonderlijke invloed van de andere varianten op de samenstelling van de huurwoningvoorraad is betrekkelijk gering. Hierbij kunnen evenwel nog enige kanttekeningen worden geplaatst. Het feit dat de omzettingen geen invloed hebben, vloeit voort uit de gemaakte veronderstellingen dat de omzettingen in alle huurklassen in gelijke mate zullen plaatsvinden. Bij het effect van het achterwege laten van de onttrekkingen dient te worden bedacht dat hier twee factoren een rol spelen. Indien er vanaf 1990 geen huurwoningen worden onttrokken, is in 2000 de woningvoorraad groter. Het percentage goedkope huurwoningen heeft derhalve betrekking op een groter aantal woningen. Daarnaast worden de omzettingen beïnvloed door het achterwege laten van de onttrekkingen. De goedkope huurwoningen zullen, in absolute aantallen bezien, in grotere mate worden omgezet, omdat er in deze variant meer goedkope huurwoningen zijn, terwijl de duurdere huurwoningen daardoor juist in mindere mate zullen worden omgezet. Tot slot blijkt uit tabel 9 dat de invloed van de aanvangshuurstijging die 1,5%-punt hoger is dan de trendmatige huurstijging, op de totale woningvoorraad gering is. Dit wordt mede veroorzaakt door de daling in het aantal nieuwbouwwoningen in de huursector. Overigens sluit dit in het geheel niet uit dat de nieuwe huurwoningen als gevolg van de relatief hoge stijging van de aanvangshuur in de praktijk steeds moeilijker verhuurbaar zullen worden.

Tabel 9. De verdeling van de huurwoningen naar de hoogte van de basishuur bij enige varianten, in procenten, 2000

	basishuur (1)				gemiddeld huurniveau in 2000
	0-450	450-600	600 e.m.	totaal	
basisvariant	53,0	32,9	14,1	100	658
geen huurharmonisatie	56,3	28,8	14,9	100	646
aanvangshuurstijging is trend	53,9	32,2	13,9	100	654
geen verbeteringen	55,4	31,9	12,8	100	643
geen onttrekkingen	54,5	31,9	13,6	100	648
geen omzettingen	53,0	32,9	14,1	100	658

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB.
(1) De basishuur is gedefleerd met de trendmatige huurstijging.
(2) De basishuur in glds. per maand, in prijzen van 2000.

Verder komt in de tabel naar voren dat onder de gemaakte veronderstellingen de verbeteringen de grootste invloed hebben op het gemiddelde huurniveau in 2000. Zonder woningverbeteringen is het gemiddelde huurniveau in 2000 *f* 643,- per maand ten opzichte van *f* 658,- in de basisvariant. Daarnaast heeft de huurharmonisatie een relatief groot effect op het huurniveau: *f* 646,- tegenover *f* 658,-. Dit geldt ook voor de onttrekkingen: *f* 648,- tegenover *f* 658,-. De invloed van de aanvangshuurstijging, die hoger is dan de trendmatige huurstijging, op het gemiddelde huurniveau in 2000 is daarentegen betrekkelijk gering: *f* 654,- tegenover *f* 658,-.

4.2.2. De invloed op de netto-huurquotes

De mate waarin de varianten de hoogte van de netto-huurquotes beïnvloeden is in tabel 10 weergegeven. Wanneer gekeken wordt naar het aandeel huurders met een netto-huurquote niet hoger dan 12%, heeft het achterwege laten van de huurharmonisatie de grootste invloed. In de basisvariant is in 2000 het aandeel huurders met een quote tot 12% gelijk aan 10,9%; in de variant zonder huurharmonisatie stijgt het aandeel tot 12,7%. Bij de andere varianten daalt het aandeel huurders met een lage netto-huurquote niet of slechts in beperkte mate. Het aandeel huurders met een netto-huurquote van 20% of meer wordt sterk beïnvloed door de aftopping boven *f* 700,- per maand bij de individuele huursubsidie. Indien vanaf het subsidietijdvak 1990/1991 de aftoppingsgrens jaarlijks met de trendmatige huurstijging wordt aangepast, daalt in 2000 het aandeel huurders met een hoge quote van 41,6% in de basisvariant tot 38,1%. Deze vermindering doet zich uitsluitend voor onder de huurders met een zeer hoge quote. Bij de overige varianten is de reductie op het aandeel huurders met een hoge quote gering of zelfs nagenoeg afwezig.

Tabel 10. De verdeling van de huurders naar de hoogte van de netto-huurquote bij enige varianten, in procenten, 2000

	netto-huurquote						gemiddelde netto-huurquote	
	0-8%	8-12%	12-16%	16-20%	20-24%	24% e.m.	totaal	in %
basisvariant	2,8	8,1	20,8	26,7	20,8	20,8	100	20,0
geen huurharmonisatie	3,5	9,2	21,9	24,6	20,2	20,5	100	19,9
aanvangshuurstijging is trend	2,8	8,3	21,2	26,6	21,4	19,8	100	19,9
geen verbeteringen	3,0	8,8	21,7	26,9	20,2	19,5	100	19,7
geen onttrekkingen	2,9	8,3	20,9	26,6	20,4	20,9	100	20,2
geen omzettingen	2,8	8,3	21,2	26,4	20,9	20,4	100	19,9
aanpassing aftoppingsgrens IHS	2,8	8,1	21,5	29,6	20,9	17,2	100	19,4

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB.

De gemiddelde netto-huurquote verandert in de meeste varianten slechts in zeer geringe mate. Uit tabel 10 blijkt dat de aanpassing van de aftoppingsgrens bij de individuele huursubsidie de grootste invloed heeft op de gemiddelde netto-huurquote: van 20,0% naar 19,4%. Ook de invloed van de woningverbeteringen op de netto-huurquote is nog van enige betekenis. Bij drie varianten blijft de vermindering van de gemiddelde netto-huurquote beperkt tot slechts 0,1%-punt. Opmerkelijk is het feit dat zonder onttrekkingen de gemiddelde huurquote stijgt van 20,0 naar 20,2%, terwijl met name de goedkopere huurwoningen worden onttrokken. Hiervoor zijn twee oorzaken aan te wijzen. In de eerste plaats zullen, wanneer er geen onttrekkingen plaatsvinden, de omzettingen zich in grotere mate onder de goedkopere huurwoningen voordoen, zoals in het voorafgaande reeds is uiteengezet. Dit heeft een verhogend effect op de gemiddelde netto-huurquote. De tweede oorzaak is van grotere betekenis. Zonder onttrekkingen zijn er 111.300 huurwoningen meer aanwezig in 2000. Deze woningen zullen, onder de veronderstelling van een onveranderde leegstand, worden bewoond door huishoudens die mede door het woningtekort in de basisvariant, in een bewoonde andere ruimte wonen of inwonend zijn. Deze huishoudens, die nu wel een huurwoning kunnen betrekken, hebben over het algemeen een laag inkomen. Hierdoor ontstaat het opmerkelijke verschijnsel dat de gemiddelde netto-huurquote stijgt wanneer de onttrekkingen achterwege blijven. Op basis van het voorafgaande kan worden geconcludeerd dat de invloed van de varianten op de stijging van de gemiddelde netto-huurquote beperkt is. Tussen 1990 en 2000 neemt de netto-huurquote toe van 17,7 naar 20,0%. Het gezamenlijke effect van de zes weergegeven varianten bedraagt slechts 1,0%-punt, waarbij de invloed van de aanpassing van de aftoppingsgrens duidelijk het grootste is.

4.3. Enkele aanvullende varianten

In deze paragraaf zullen nog enkele varianten worden weergegeven, waarbij andere verondersteilingen worden gemaakt dan in de basisvariant. Deze varianten zijn de volgende.

ongelijke inkomensstijging
In de basisvariant krijgt elk huishouden een gelijke inkomensstijging. In deze variant wordt een gedifferentieerde inkomensstijging doorgerekend. De inkomensstijging van werknemers in de marktsector en de zelfstandigen is jaarlijks 1%-punt hoger dan die van de overige huishoudens.

andere trendmatige huurstijging
De hoogte van de trendmatige huur is van grote invloed op de hoogte van de netto-huurquote. De mate waarin dit het geval is, zal worden vastgesteld door twee varianten door te rekenen waarbij de trendmatige huurstijging 2, respectievelijk 4% is. De stijging van de aanvangshuur is ook overeenkomstig aangepast.

economische groei
In de basisvariant is verondersteld dat er een reële, macro-economische groei zal zijn van 2% per jaar. Teneinde de gevoeligheid van deze veronderstelling op de ontwikkeling van de netto-huurquotes te kunnen vaststellen zijn er tevens varianten doorgerekend met een economische groei van 1 en 3%.

combi-variant
De combi-variant laat zien onder welke omstandigheden de netto-huurquotes in de periode 1990-2000 kunnen worden gestabiliseerd. Hiertoe wordt een trendmatige huurverhoging van 2% per jaar gecombineerd met de aanpassing van de aftoppingsgrens van de individuele huursubsidie ingaande 1990.

Tabel 11. De verdeling van de huurders naar de hoogte van de netto-huurquote, volgens de basisvariant en de variant met gedifferentieerde inkomensstijging, in procenten, 2000

	netto-huurquote							gemiddelde netto-huurquote in %-
	0-8%	8-12%	12-16%	16-20%	20-24%	24% e.m.	totaal	
werkenden in de marktsector								
- basisvariant	3,9	11,7	23,9	27,4	18,3	14,8	100	18,3
- ongelijke inkomensstijging	4,6	13,7	24,9	27,0	16,5	13,3	100	17,7
overige huishoudens								
- basisvariant	1,9	4,9	18,1	26,0	23,0	26,1	100	21,5
- ongelijke inkomensstijgig	1,7	3,5	15,4	25,3	23,5	30,6	100	22,6
totaal								
- basisvariant	2,8	8,1	20,8	26,7	20,8	20,8	100	20,0
- ongelijke inkomensstijging	3,0	8,3	19,9	26,1	20,2	22,3	100	20,3

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB.

In de basisvariant stijgt het nominaal netto-huishoudinkomen van elke onderscheiden huishoudenscategorie met ongeveer 3% per jaar. In de variant met een gedifferentieerde inkomensstijging stijgt het inkomen van de werknemers in de marktsector en de zelfstandigen met globaal 3,5% en dat van de overige huishouden met 2,5% per jaar. De uitkomsten van deze variant zijn in tabel 11 weergegeven. Bij de werkenden in de marktsector zal de netto-huurquote door de hogere inkomensstijging in 2000 gemiddeld niet 18,3 maar 17,7% bedragen. Het effect van de hogere inkomensstijging is derhalve beperkt. De oorzaak voor de beperkte invloed van de hogere inkomensstijging is onder meer gelegen in het feit dat als gevolg van het hogere inkomen de werkenden in de marktsector deels in andere, veelal duurdere huurwoningen gehuisvest zullen zijn. Voorts zal bij de overige huishoudens door de lagere inkomensstijging de netto-huurquote in 2000 niet 21,5 maar 22,6% zijn.

Vervolgens zal het effect van een andere trendmatige huurstijging worden weergegeven. De hoogte van het gemiddelde huurniveau wordt zeer sterk bepaald door de trendmatige huurstijging. Blijkens tabel 12 zal in 2000 de basishuur bij een trend van 2% vanaf 1990 gemiddeld *f* 597,- per maand zijn in plaats van *f* 658,- in de basisvariant. Bij een trend van 4% wordt de gemiddelde basishuur *f* 725,- per maand. Hiermee overtreft de invloed van de trendmatige huurstijging ruimschoots de invloed van de eerder onderzochte factoren. Ook op de samenstelling van de huurwoningvoorraad is de trend sterk van invloed. Hierbij zijn de klassegrenzen ook bij een trendmatige huurstijging van 2 of 4% gedefleerd met de trend van 3% uit de basisvariant, omdat anders het effect op de samenstelling van de huurwoningvoorraad niet zichtbaar wordt. Het aandeel woningen met een basishuur tot *f* 450,- is 64,9% bij een trend van 2% en 41,6% bij een trend van 4%. Met een trend van 2% blijft de huidige situatie dus min of meer gehandhaafd. Terwijl bij een hogere trend het aandeel goedkopere huurwoningen sterk afneemt.

Tabel 12. De invloed van de trendmatige huurstijging op de hoogte van de basishuur, in procenten, 2000

	basishuur (1)				gemiddeld huurniveau
	0-450	450-600	600 e.m.	totaal	in 2000 (3)
2%-trend	64,9	27,6	7,5	100	597
3%-trend (2)	53,0	32,9	14,1	100	658
4%-trend	41,6	34,9	23,5	100	725

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB.
(1) De klassegrenzen zijn in alle gevallen gedefleerd met de trendmatige huurstijging van 3%.
(2) De basisvariant.
(3) De basishuur in glds. per maand, in prijzen van 2000.

Hierop aansluitend laat tabel 13 zien in welke mate de netto-huurquotes beïnvloed worden door de hoogte van de trendmatige huurstijging. Indien vanaf 1990 de trend niet 3% maar 2% is, treedt er in de periode 1990-2000 nagenoeg geen stijging van de netto-huurquotes meer op. In 1990 is de netto-huurquote gemiddeld 17,7%; bij een trend van 2% is het gemiddelde in 2000 18,3%, terwijl bij een trend van 3% het gemiddelde op 20,0% uitkomt. Met een lagere trend wordt met name voorkomen dat het aandeel huishoudens met een zeer hoge quote sterk oploopt. Uit tabel 13 blijkt voorts dat een trend van 4% de netto-huurquotes juist zeer sterk doet toenemen. Het aandeel huishoudens met een quote van 20% of meer loopt dan op tot 51,3% en de gemiddelde quote komt dan uit op 22,0%.

Tabel 13. De invloed van de trendmatige huurstijging op de hoogte van de netto-huurquote, in procenten, 2000

	netto-huurquote							gemiddelde netto-huurquote
	0-8%	8-12%	12-16%	16-20%	20-24%	24% e.m.	totaal	in %
2%-trend	3,9	11,2	24,9	28,0	18,3	13,7	100	18,3
3%-trend (1)	2,8	8,1	20,8	26,7	20,8	20,8	100	20,0
4%-trend	2,0	5,6	16,8	24,3	21,9	29,4	100	22,0

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB.
(1) De basisvariant.

De volgende varianten hebben betrekking op een andere reële, macro-economische groei dan in de basisvariant is verondersteld. Naast 2% reële groei, worden nu ook 1 en 3% doorgerekend. De resultaten hiervan zijn in tabel 14 weergegeven. De hoogte van de economische groei blijkt, zoals te verwachten was, een grote invloed te hebben op de ontwikkeling van de netto-huurquotes. Deze invloed is qua omvang min of meer vergelijkbaar met die van de gepresenteerde variatie in de hoogte van de trendmatige huurstijging.

Tabel 14. De invloed van de reële, macro-economische groei op de verdeling van de huurders naar de hoogte van de netto-huurquote, in procenten, 2000

	netto-huurquote							gemiddelde netto-huurquote
	0-8%	8-12%	12-16%	16-20%	20-24%	24% e.m.	totaal	in %
1%-groei	2,0	5,6	14,8	22,7	22,9	32,1	100	22,0
2%-groei (1)	2,8	8,1	20,8	26,7	20,8	20,8	100	20,0
3%-groei	3,9	11,7	26,5	28,0	16,3	13,7	100	18,2

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB.
(1) De basisvariant.

Bij een economische groei van 1% per jaar stijgt de gemiddelde netto-huurquote in 2000 tot 22,0% en heeft 55% van alle huishoudens een quote van 20% of meer. Wanneer de economische groei daarentegen 3% is, dan is de gemiddelde netto-huurquote in 2000 niet hoger dan 18,2% en heeft slechts 30,0% van alle huishoudens een quote van 20% of meer. Overigens is er ook bij een groei van 3% nog sprake van een stijging van de gemiddelde netto-huurquote in de periode 1990-2000.

Uit het voorafgaande kan worden geconcludeerd dat de hoogte van de trendmatige huurstijging een zeer grote invloed heeft op de ontwikkeling van de woonuitgaven. Indien de stijging van de netto-huurquotes, die in de basisvariant optreedt, ongedaan gemaakt moet worden, is een verlaging van de trend van 3 naar 2% een belangrijk middel. Daarnaast levert ook de aanpassing van de aftoppingsgrens bij de individuele huursubsidie een substantiële bijdrage aan het stabiliseren van de netto-huurquotes. Beide beleidsaanpassingen, die ingaande 1990 van kracht zouden kunnen worden, zijn te zamen genomen in een combi-variant, waarvan de invloed op de netto-huurquotes in tabel 15 staat weergegeven. De uitkomsten van de combi-variant worden in de tabel vergeleken met die van de basisvariant voor zowel 1990 als 2000. Daar waar in de basisvariant nog een aanzienlijke toename van de gemiddelde netto-huurquote plaatsvindt in de periode 1990-2000, blijkt deze toename in de combi-variant niet op te treden. Zowel de gemiddelde netto-huurquote als de spreiding van de netto-huurquotes blijven nagenoeg onveranderd indien de combi-variant wordt uitgevoerd. Als toelichting op de uitkomsten van de combi-variant is nog het volgende van belang. In het voorafgaande zijn de consequenties van een lagere trend en die van de aanpassing van de aftoppingsgrens afzonderlijk doorgerekend. De invloed van deze twee afzonderlijke varianten bij elkaar opgeteld, is groter dan de invloed van de hier weergegeven combi-variant. De verklaring hiervoor is dat in de combi-variant als gevolg van de lagere trendmatige huurstijging de invloed van de aftoppingsgrens minder groot is.

Tabel 15. De invloed van 2%-trend in combinatie met de aanpassingen van de aftoppingsgrens bij de IHS, op de verdeling van de huurders naar de hoogte van de netto-huurquote, in procenten, 2000

	netto-huurquote							gemiddelde netto-huurquote
	0-8%	8-12%	12-16%	16-20%	20-24%	24% e.m.	totaal	in %
basisvariant in 2000	2,8	8,1	20,8	26,7	20,8	20,8	100	20,0
basisvariant in 1990	4,8	11,7	27,7	27,2	18,2	10,4	100	17,7
combi-variant in 2000	4,9	11,2	25,2	29,9	18,2	11,5	100	17,9

Bron: Woonuitgavenmodel, OTB.

5. SAMENVATTING

In de Ontwerp Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig wordt een onjuist beeld geschetst van het verloop van de woonuitgaven in de huursektor. Bij de berekeningen van de woonuitgaven in het jaar 2000 zijn een aantal belangrijke uitgavenverhogende maatregelen buiten beschouwing gebleven. Deze maatregelen zijn:

- het huurverhogende effect van woningverbetering en groot-onderhoud;
- de stijging van de huur van nieuwe woningen met 1,5% boven de trendmatige huurstijging;
- het huurverhogende effect van de huurharmonisatie;
- de recente aanpassingen van de individuele huursubsidie; er is gerekend alsof de subsidietabellen uit 1985 ook nog in 2000 zouden gelden, terwijl de tabellen jaarlijks worden aangepast en er per 1 juli 1988 ingrijpende bezuinigingen zijn doorgevoerd.

Met het Woonuitgavenmodel zijn herberekeningen uitgevoerd, waarbij de uitgangspunten zijn ontleend aan de Ontwerp Nota. De uitkomsten van het Woonuitgavenmodel vertonen grote verschillen met die van de Ontwerp Nota. Het aandeel woningen met een huur tot *f* 450,- daalt volgens het Woonuitgavenmodel van 67,0% in 1986 tot 53,0% in 2000. Deze daling, die 14,0%-punt bedraagt, is ruim twee maal zo groot als hetgeen in de Ontwerp Nota wordt vermeld. Volgens de Ontwerp Nota zou de vermindering van het aandeel goedkope huurwoningen slechts 5,7%-punt zijn: van 63,6% in 1986 tot 57,9% in 2000. Als gevolg hiervan wordt vervolgens de toename van het aandeel huurwoningen met een huur boven *f* 450,- per maand door de Ontwerp Nota sterk onderschat.

De toename van de netto-huurquote is ook veel groter dan in de Ontwerp Nota wordt weergegeven. Volgens de modelberekeningen is de netto-huurquote in 1986 gemiddeld 16,0%; in 1990 is de gemiddelde quote al opgelopen tot 17,7% en in 2000 zal de quote gemiddeld 20,0% zijn. Tevens treedt een aanmerkelijke verschuiving op in de verdeling van de huurders naar de hoogte van de netto-huurquote. Het aandeel huurders met een quote tot 16% neemt af van 55,2% in 1986 tot slechts 31,7% in 2000. Daar tegenover staat een sterke stijging van het aandeel huurders met een hoge quote. In 1986 had 21,1% van de huurders een quote boven 20%; in 2000 zal dit aandeel zijn gestegen tot maar liefst 41,6%. Uit de Ontwerp Nota kan worden opgemaakt dat het aandeel huurders dat een quote van 20% of meer zal toenemen met 7%-punt; met het Woonuitgavenmodel is vastgesteld dat deze toename bijna drie maal zo groot is en 20,5%-punt bedraagt. De stijging van de netto-huurquote is het grootst bij de lagere inkomensklassen en bij de alleenstaanden. Zo zal bij de alleenstaanden met een netto-huishoud-

inkomen tot *f* 17.000,- per jaar, de quote stijgen van gemiddeld 20,5% in 1986 tot 27,6% in 2000. Verder is vastgesteld dat de stijging van de netto-huurquote relatief groot is bij uitkeringsontvangers en gepensioneerden

Door middel van enige varianten is nagegaan welke factoren voor de stijging van de woonuitgaven verantwoordelijk zijn. Indien naar de partiële effecten wordt gekeken dan hebben de woningverbetering en de huurharmonisatie in vergelijking met de andere, onderzochte effecten de grootste invloed op de samenstelling van de huurwoningvoorraad en op het gemiddelde huurniveau. Overigens dragen de woningverbetering en de huurharmonisatie slechts in beperkte mate bij in de stijging van het huurniveau. Op de toename van de netto-huurquotes heeft de aftopping van de individuele huursubsidie een substantieel, partieel effect. Indien de aftoppingsgrens van *f* 700,- ingaande het subsidietijdvak 1990/1991 zou worden aangepast met de trend, neemt de gemiddelde quote niet toe tot 20,0% maar tot 19,4%.

Vervolgens zijn varianten doorgerekend met andere veronderstellingen dan in de Ontwerp Nota. Dit betreft een variant waarbij de inkomensstijging gedifferentieerd is naar sociaal-economische categorie van het huishouden. In deze variant is de verandering van de ontwikkeling van de woonuitgaven beperkt. Het effect van de lagere inkomensstijging van de ene categorie huishoudens wordt grotendeels gecompenseerd door het effect van de hogere inkomensstijging van de andere categorie huishoudens. Voorts is verondersteld dat ingaande 1990 een andere trendmatige huurstijging zal worden toegepast. Uit deze berekening is naar voren gekomen dat de hoogte van de trend de grootste invloed uitoefent op de stijging van de woonlasten. Indien in het komende decennium de trend op 2% wordt gesteld, kan grotendeels worden voorkomen dat de gemiddelde netto-huurquote toeneemt. Bij een trend van 4% zullen de quotes nog veel meer toenemen dan bij een trend van 3% al het geval is. Er zijn ook varianten doorgerekend met een reële economische groei van 1 en 3% in plaats van de 2% uit de basisvariant. De hoogte van de economische groei blijkt een grote invloed te hebben op de ontwikkeling van de netto-huurquotes. Tot slot is een zogenaamde combi-variant doorgerekend. In deze variant wordt een 2%-trend gecombineerd met een aanpassing van de aftoppingsgrens ingaande het subsidietijdvak 1990/1991. Indien deze combi-variant wordt uitgevoerd, blijven de gemiddelde netto-huurquote en de spreiding van de netto-huurquotes in de periode 1990-2000 nagenoeg onveranderd.

Samenvattend kan worden vastgesteld dat de uitvoering van het voorgenomen beleid in de Ontwerp Nota ertoe zal leiden dat de netto-huurquotes in de periode 1990-2000 sterk zullen toenemen. Indien men dit wenst te voorkomen, zijn de volgende twee beleidsaanpassingen daartoe het meest geëigend:
- de verlaging van de trendmatige huurstijging van 3% naar 2%;
- de jaarlijkse aanpassing van de aftoppingsgrens van *f* 700,- bij de individuele huursubsidie met de trend.

LITERATUUR

Conijn, J.B.S. (1988)
Sluipende doch ernstige uitholling van huursubsidie, **Bouw**, 29-4-1988, p. 31-33.

Conijn, J.B.S. (1989)
De netto-huurquotes in 2000; de onjuiste analyses in de Ontwerp Nota, Interne notitie, OTB.

Conijn, J.B.S., P.F.H. van Deudekom en I.L. Ooms (1987a)
De hoogte en de verdeling van de individuele woonuitgaven, 1981-2000; de huursector, D.U.P., Delft.

Conijn, J.B.S., P.F.H. van Deudekom en I.L. Ooms (1987b)
De verdeling van de individuele woonuitgaven, 1982-1994; de koopsector, D.U.P., Delft.

Ministerie van VROM (1988)
Ontwerp Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig, Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage.

Ooms, I.L. en O.A. Papa (1989)
De lange-termijnontwikkeling van de individuele huursubsidie, D.U.P., Delft.

In de publicatiereeks **Volkshuisvestingsbeleid en bouwmarkt** zijn de volgende onderzoeksrapporten verschenen:

1. S.A.A. Backx, **Analyses van de ontwikkeling van het aandeel woningen in meergezinshuizen,** 1988.

2. I.L. Ooms en O.A. Papa, **De lange-termijnontwikkeling van de individuele huursubsidie,** 1989.

3. P.J. Boelhouwer, **De individuele huursubsidie en de locale woningtoewijzing,** 1989.

4. P.J. Boelhouwer, **De individuele huursubsidie en het woningmarktgedrag van huishoudens,** 1989.

In de serie werkdocumenten zijn verschenen:

88-01 J.B.S. Conijn en A. Plaat, **Een alternatief huur- en subsidiestelsel,** 1988.

De publicaties zijn verkrijgbaar via de erkende boekhandel of rechtstreeks te bestellen bij:

Delftse Universitaire Pers
Stevinlaan 1
2629 CN Delft
tel. 015-783254

1701533

Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde
Sektie Volkshuisvestingsbeleid en Bouwmarkt

Postbus 5030
2600 GA Delft

Thijsseweg 11
2629 JA Delft
Telefoon (015) 78 15 74
Telex butud 38151
Telefax (015) 78 44 22